

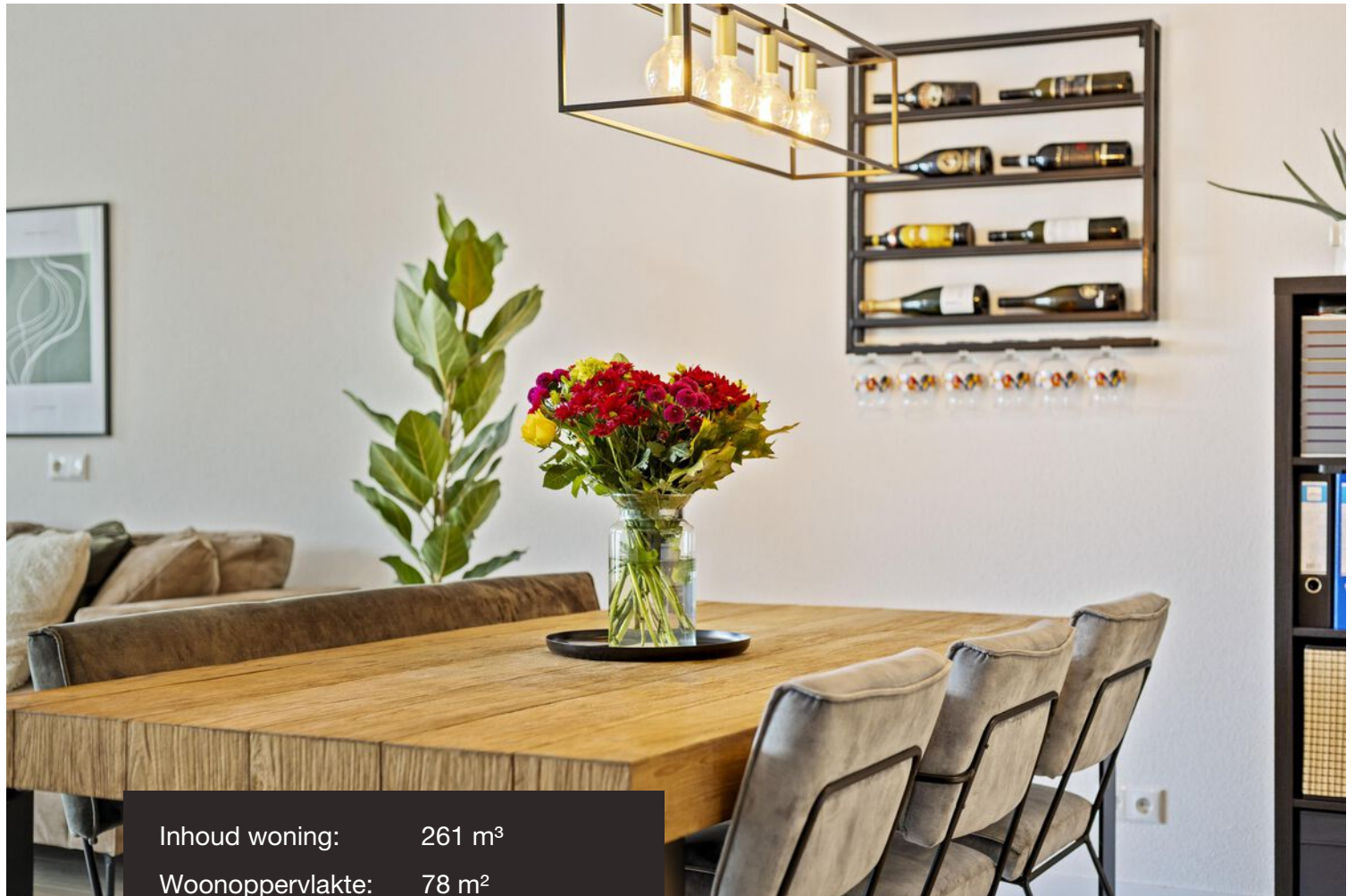


STIJLVOL 2-KAMERAPPARTEMENT MET BALKON EN DAKTUIN
BERLICUM, RUNWEG 2 L

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 261 m³
Woonoppervlakte: 78 m²
Bouwjaar: 2019

- ✓ Het appartement en complex zijn glas-loos;
- ✓ De draai- kiep kozijnen zijn voorzien van HR ++ glas;
- ✓ Eigen parkeerplaats en berging;
- ✓ De V.v.E. heeft in totaal 126 zonnepanelen voor algemeen gebruik;
- ✓ Bijdrage aan de V.v.E: € 123,71 per maand.



RUNWEG 2 L TE BERLICUM

Een bijzonder, instapklaar, ruim en licht appartement uit 2021 in het centrum van Berlicum, op een geweldige locatie op een steenworp van het Mercuriusplein. Je beschikt hier over een mooi balkon aan de woonkamer én over een terras op de binnentuin, gelegen aan de slaapkamer. In de parkeergarage een eigen parkeerplaats en een berging.

De Runweg brengt je van het centrum van Berlicum naar de Zuid-Willemsvaart en het Aa-dal, een prachtig natuurgebied. Berlicum is een fijn dorp, met veel eigen voorzieningen, zoals restaurants, horeca, speciaalzaken, 3 supermarkten en een welbekende boekhandel, zeer dicht bij 's-Hertogenbosch.



INDELING

Je bereikt het appartement via een prachtig aangelegde daktuin. Voor de woning heb je de beschikking over een flink dakterras en de entree is overdekt. Het goed ingedeelde en zeer goed afgewerkte appartement beschikt over 75 m² woonoppervlak, heeft een mooie breedte en veel lichtinval, dankzij de grote raampartijen. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming met een hoogwaardige laminaat vloer in brede planken, hoge plinten en net afgewerkte wanden en plafonds. De draai- kiepramen zijn daar waar nodig voorzien van horren.

Aan de entreehal, met video intercom, garderobe en uitgebreide meterkast, ligt de toegang tot de slaapkamer, de inpandige berging c.q. wasruimte, toiletruimte en riante living met open keuken.

De woonkamer is een plaatje: het licht stroomt mooi binnen via de grote raampartij, de kamer is breed, 2,62 meter hoog. Aan de woonkamer ligt een mooi balkon van 2 bij 3,35 meter, dat bereikbaar is via een kamer hoge balkondeur. Het balkon ligt ideaal op het zuidwesten. De toiletruimte is voorzien van een vrijhangend wandcloset en fonteintje. In de berging hangt de warmtewisselaar (het appartement is gasloos), de WTW (het warmte terugwin ventilatie systeem) en zijn de aansluitingen voor de wasmachine en wasdroger geplaatst.











OPEN KEUKEN

De open keuken is stijlvol en strak. De keuken is voorzien van een koel- vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en inductie kookplaat met wasemkap.

De brede lades en de diepe kasten in de keuken bieden veel bergruimte.









SLAAPKAMER

De slaapkamer ligt aan het begin van de gang, aan de zijde van de fraaie daktuin. De kamer heeft een mooi formaat van circa 3,35 bij 3,35 meter en kijkt prachtig uit over de tuin. Daarbij is de kamer licht en biedt deze voldoende ruimte aan een flink bed en kasten.





BADKAMER

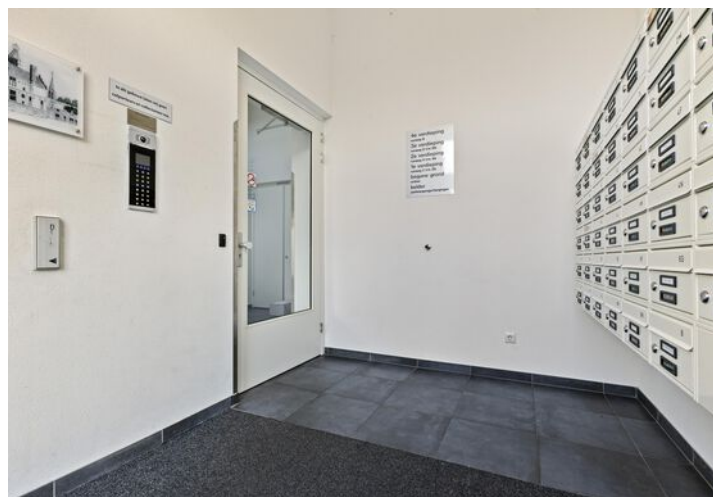
De moderne badkamer grenst aan de slaapkamer en is compleet met vrij hangend wandcloset, extra elektrische radiator, flinke inloofdouche en een wastafel meubel met spiegel en een hoge wandkast.





BEGANE GROND

Algemene entree, videofoon installatie, brievenbussen en de toegang tot het trappenhuis en de lift. Het twee-kamer-appartement heeft een eigen parkeerplaats en berging in de afgesloten parkeerkelder en is gelegen op de eerste verdieping van dit appartementengebouwen uit 2021. De lift of een fraai trappenhuis brengt je naar de eerste verdieping.





FIJN OM TE WETEN:

- Het appartement en complex zijn gas-loos;
- De V.v.E heeft in totaal 126 zonnepanelen voor algemeen gebruik;
- De draai-/ kiep kozijnen zijn voorzien van HR++ glas en waar nodig voorzien van horren;
- Eigen parkeerplaats in de parkeerkelder, met daaraan de berging;
- Veel automatische deuropeners bij de tussendeuren in het complex;
- Om de hoek een bushalte met o.a bestemming JBZ ziekenhuis en station 's-Hertogenbosch;
- Bijdrage aan de Vereniging van Eigenaren zijn per maand € 103,35 voor het appartement, € 15,66 voor de parkeerplaats € 4,70 voor de berging.

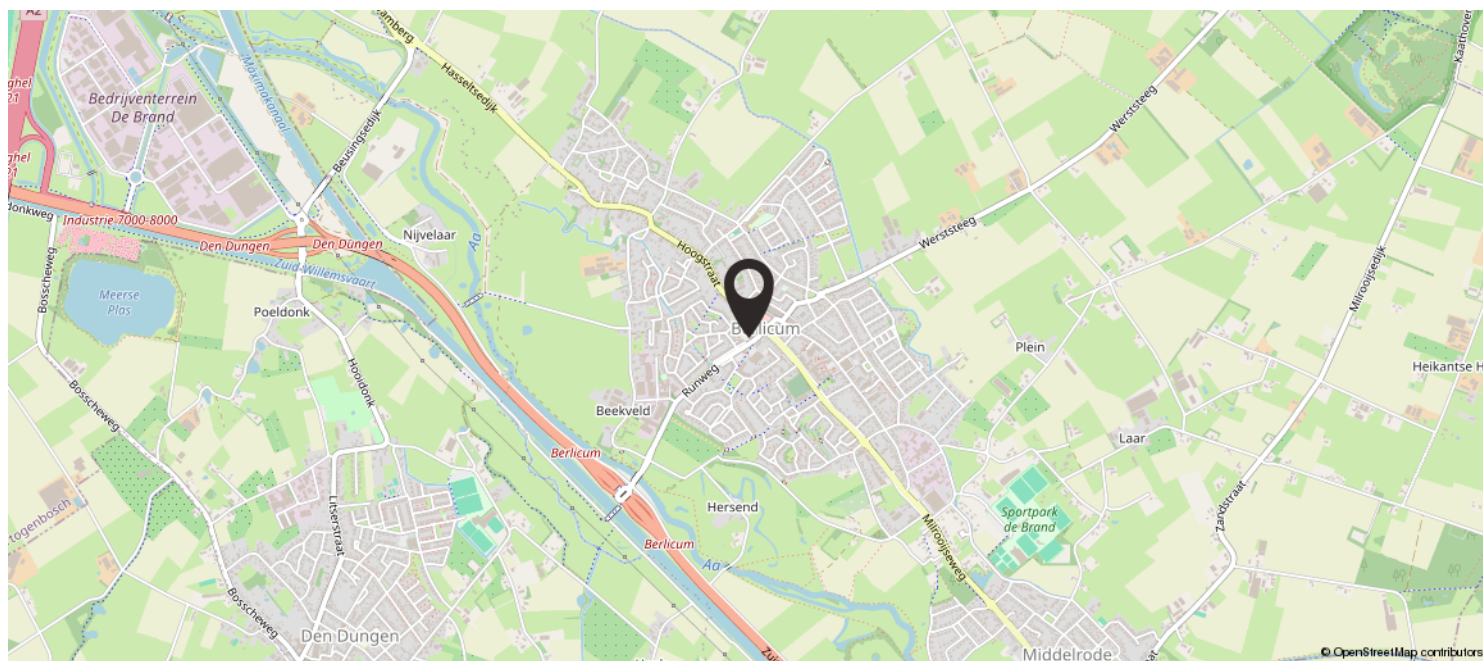
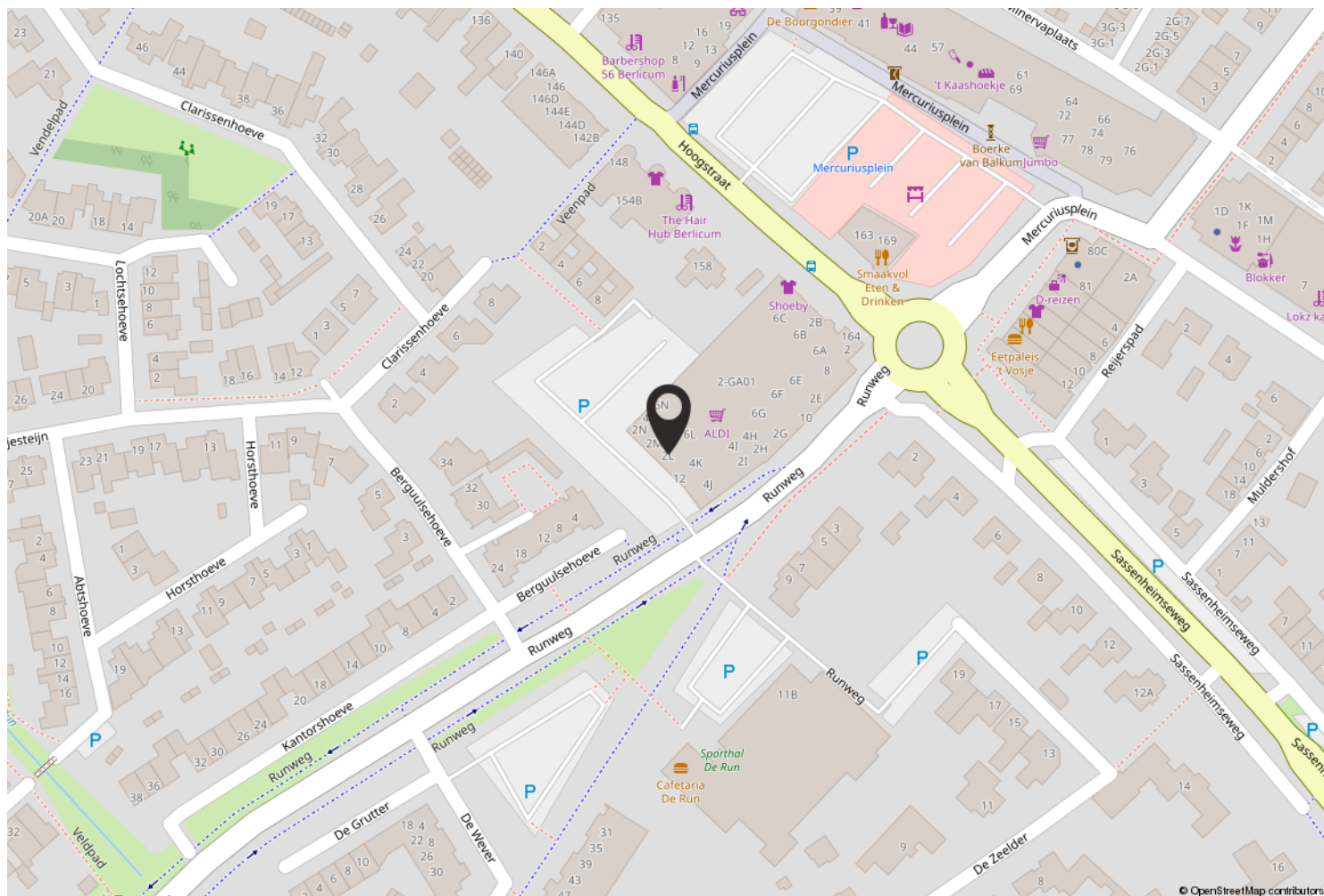






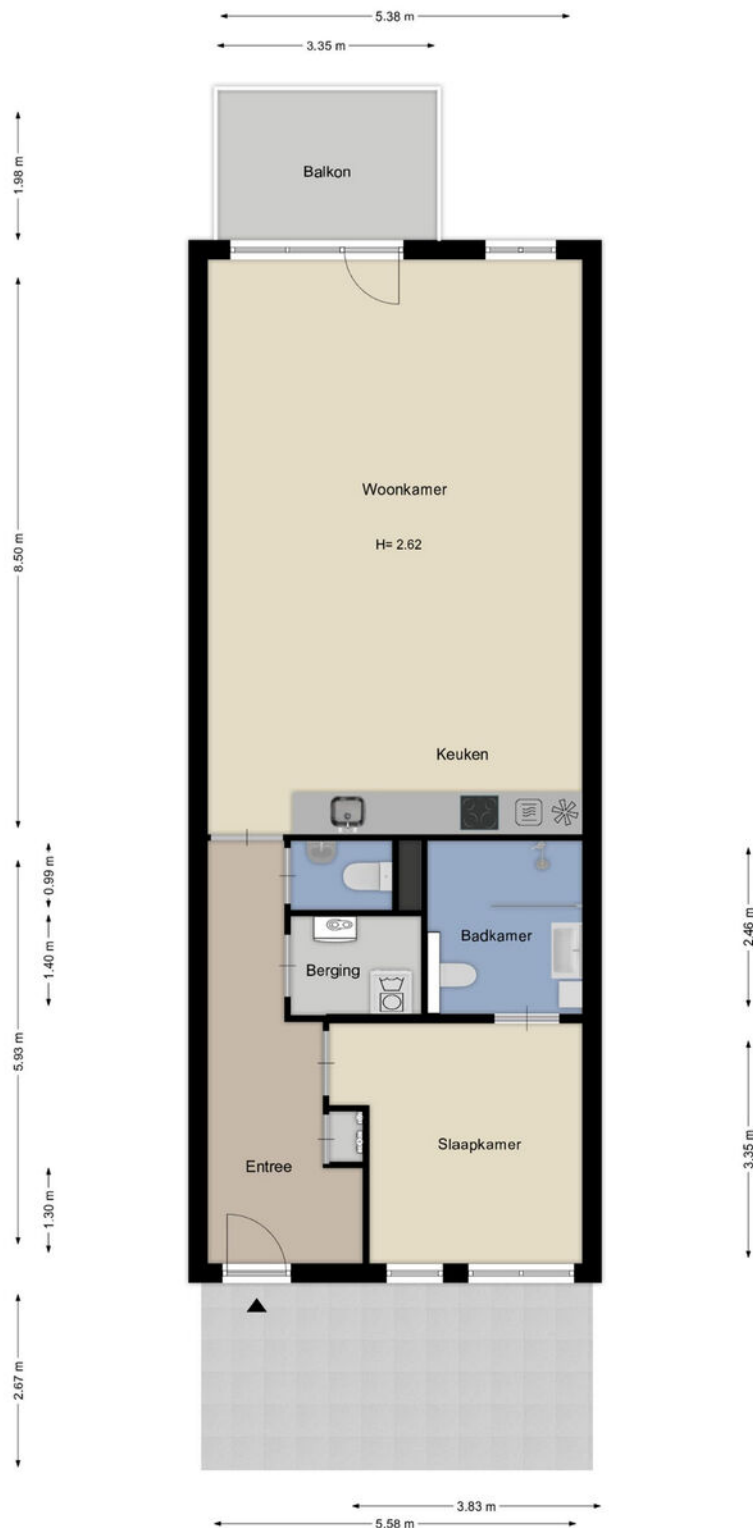
Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

LOCATIE OP DE KAART



PLATTEGROND

APPARTEMENT

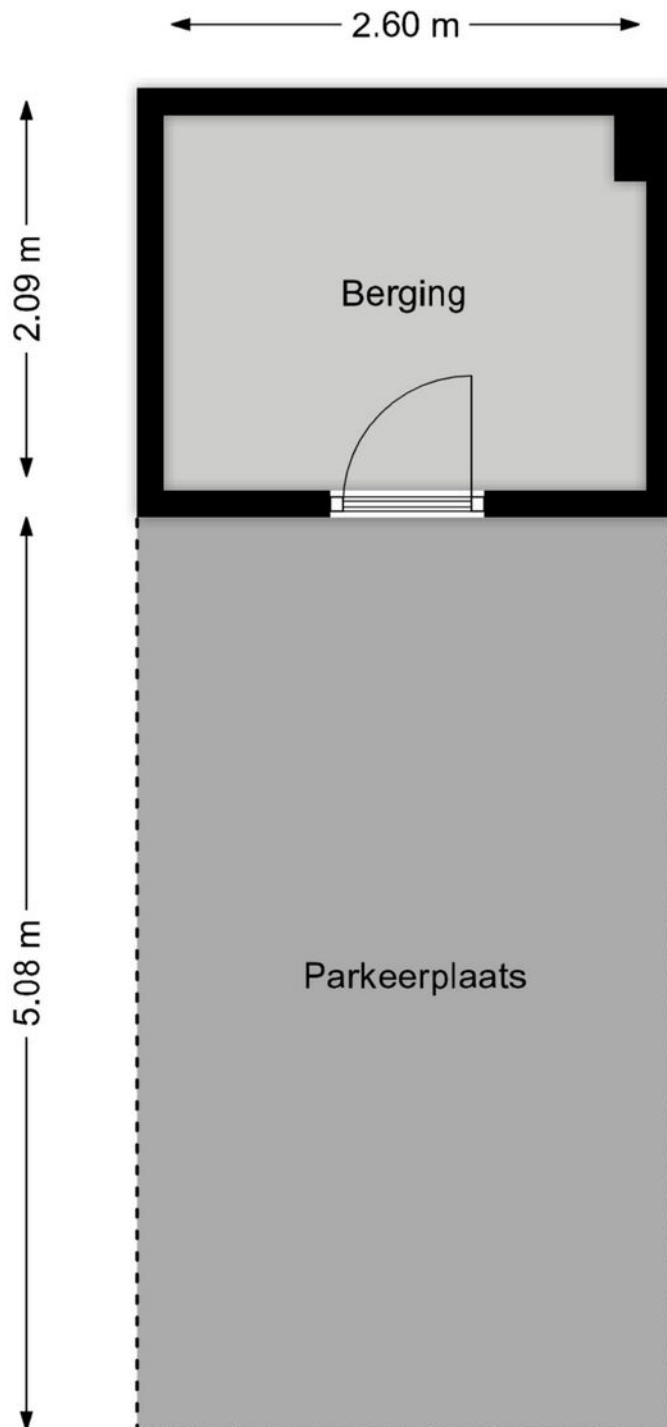


Appartement
Runweg 2L, Berlicum

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING EN PARKEERPLAATS



**Berging en parkeerplaats
Runweg 2L, Berlicum**

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Beplanting		X	
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	

BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

Toelichtingsclausule NEN2580

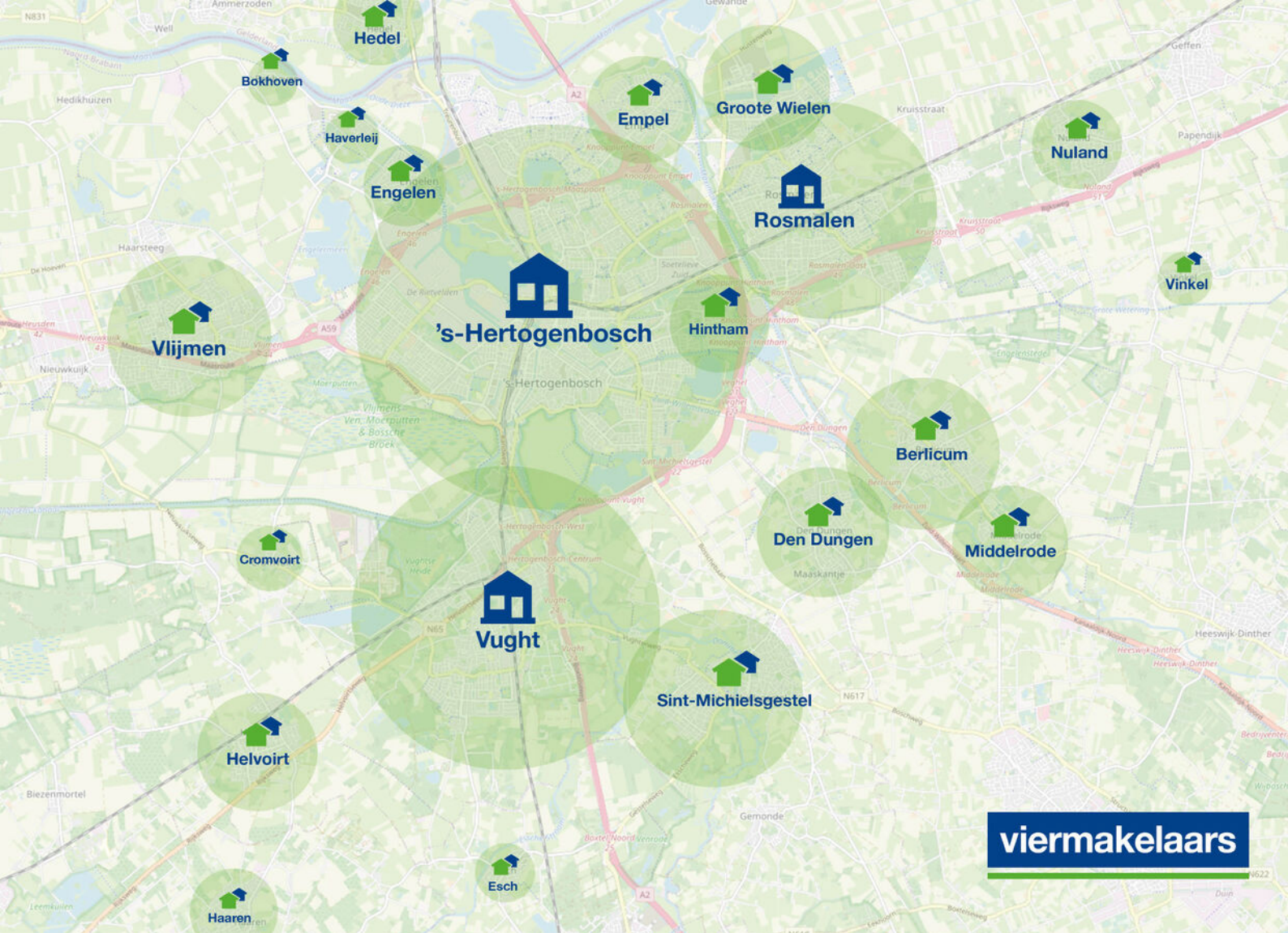
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE
EN LEES VERDER OP
ONZE WEBSITE!



LELIENHUYZE 9

Geschreven juni 2025

Viermakelaars is een zeer deskundige en professionele makelaar. Alle professionals leveren uitstekend werk; de makelaar, de fotograaf en niet te vergeten de back-office. Zeer aan te bevelen.

10

BORDESLAAN 159

Geschreven juni 2025

We hadden een heel fijn contact met makelaar Henk, vanaf het begin met intake gesprek voelde het al goed ! Regelt alles goed en professioneel en bleef ons ook adviseren ! Zijn bereikbaarheid was gewoon geweldig, maakt niet uit wanneer we elkaar appte ik kreeg altijd reactie ! Zelfs 's avonds en in de weekenden ! Daarnaast een compliment voor Yvette op kantoor, ook voor haar was niets teveel en altijd bereidt om mee te denken en te helpen.

10

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl